

### DADOS DO PEDIDO

|   |  |                                       |
|---|--|---------------------------------------|
| Solicitante<br><b>Santander</b>                                     | Nº da Proposta<br><b>0010518431</b>                    | Data Solicitação<br><b>07/01/2026</b> |
| Empresa responsável<br><b>INVESTCORP NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS LTDA</b> | Avaliador responsável<br><b>Heraldo Shoji Munakata</b> | CREA<br><b>5060383263</b>             |
| Proponente<br><b>ROBERTO VITALINO DA SILVA</b>                      |  | CPF/CNPJ<br><b>053.209.967-21</b>     |

### DADOS DO IMÓVEL

|                                  |                              |  |                        |
|----------------------------------|------------------------------|--|------------------------|
| Endereço<br><b>Rua Mara Rosa</b> | Número<br><b>108</b>         | Complemento<br><b>Lote 14, Quadra 19</b>                 |                        |
| Bairro<br><b>Paraty</b>          | Município<br><b>Araruama</b> | UF<br><b>RJ</b>  | CEP<br><b>28982672</b> |
| Tipo do imóvel<br><b>Casa</b>    | Matrícula<br><b>2.424-A</b>  | Núm. Registro de Imóveis<br><b>2º CRI de Araruama/RJ</b> |                        |

### RESUMO



#### METODOLOGIA APLICADA

Método Evolutivo

#### GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

II

#### GRAU DE PRECISÃO

III

#### TERRENO

450,00m<sup>2</sup>

R\$ 345,54/m<sup>2</sup>

R\$ 155.494,34

#### ÁREA CONSTRUÍDA

114,47m<sup>2</sup>

R\$ 1.990,11/m<sup>2</sup>

R\$ 227.807,59

#### VALOR DE MERCADO

**R\$ 383.000,00**

#### VALOR DE VENDA FORÇADA

R\$ 268.000,00

**QUESTIONÁRIO**

| IMÓVEL AVALIADO                               |   |
|---|---|
| 01 - Tipo do Imóvel Avaliado<br>Casa          | 02 - Tipo de Implantação<br>Isolado             |
| 03 - Índice de Ocupação do Imóvel<br>Habitado | 04 - Idade Aparente do Imóvel (em anos)<br>25   |
| 05 - Ano Construção                           | 06 - Estado de Conservação do Imóvel<br>Regular |
| 07 - Padrão de Acabamento do Imóvel<br>Normal | 08 - Uso do Imóvel<br>Residencial               |
| 09 - Fechamento das Paredes<br>Alvenaria      | 10 - N° Pavimentos da Unidade<br>1              |
| 11 - N° de Banheiros<br>0                     | 12 - N° de Dormitórios<br>0                     |
| 13 - N° de Vagas Cobertas<br>0                | 14 - N° de Vagas Descobertas<br>0               |
| 15 - N° de Vagas Privativas<br>0              | 16 - Fachada Principal<br>Pintura               |
| 17 - Esquadrias<br>Ferro                      | 18 - Área Privativa (em m²)<br>114,47           |
| 19 - Área Comum (em m²)<br>0,00               | 20 - Área Total (em m²)<br>114,47               |
| 21 - Área Averbada (em m²)<br>114,47          | 22 - Área não Averbada (em m²)<br>0,00          |
| 23 - Face do Imóvel<br>Norte                  |   |
| 24 - Códodos                                  |   |

| Tipo de cômodo   | Quantidade       | Acabamento piso  | Acabamento parede | Acabamento forro/teto |
|------------------|------------------|------------------|-------------------|-----------------------|
| Vistoria Externa | Vistoria Externa | Vistoria Externa | Vistoria Externa  | Vistoria Externa      |

**CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO**

|  |  |
|--|--|
| 01 - Região<br>Residencial Unifamiliar   | 02 - Infraestrutura Urbana<br>Água<br>Energia Elétrica<br>Esgoto Sanitário<br>Iluminação Pública<br>Telefone |
| 03 - Tipo de Pavimentação<br>Terra   | 04 - Restritivos<br>Nenhum   |
| 05 - Serviços Públicos e Comunitários<br>Segurança<br>Lazer<br>Ônibus<br>Coleta de Lixo<br>Escola<br>Rede Bancária<br>Clínicas/Hospitais<br>Parque | 06 - Localização<br>Urbano   |
| 07 - Valor dos Imóveis da Região<br>Estável  | 08 - Área Urbanizada<br>Mais de 75%  |
| 09 - Tendência de uso do terreno<br>Residencial  | 10 - Situação do Bairro<br>Antigo  |
| 11 - Limites do Bairro   | 12 - Padrão construtivo predominante na Região<br>Normal   |
| 13 - Fatores Valorizantes<br>Nenhum  |  |

**TERRENO**

|   |  |
|---|--|
| 01 - Topografia<br>Plana/Semi-Plana     | 02 - Formato<br>Regular (Geométrico)     |
| 03 - Área (em m²)<br>450,00             | 04 - Testada/Frente (em metros)<br>15,00 |
| 05 - Fundos (em metros)<br>15,00        | 06 - Lado Direito (em metros)<br>30,00   |
| 07 - Lado Esquerdo (em metros)<br>30,00 | 08 - Fração ideal (em %)<br>100,00       |

**MANIFESTAÇÕES SOBRE A GARANTIA**

|   |  |
|---|--|
| 01 - Considerando as condições de localização, conservação, habitabilidade e ausência de vícios construtivos que comprometam a existência física do mesmo, o imóvel pode ser aceito como garantia?<br>Sim | 02 - Para a avaliação, foram fornecidos matrícula e IPTU do imóvel?<br>Sim                             |
| 03 - As áreas informadas na matrícula conferem com a encontrada no local?<br>Sim  | 04 - As áreas informadas no IPTU conferem com a encontrada no local?<br>Sim                            |
| 05 - O imóvel possui vaga de garagem?<br>Sim  | 06 - Se possui vagas, elas estão documentadas?<br>Sim  |
| 07 - O imóvel está concluído, sem sinais de reforma ou obras?<br>Sim  | 08 - O imóvel está bem conservado e visualmente sem apresentar vícios construtivos?<br>Sim             |
| 09 - O imóvel está inserido em área urbana, com principais melhoramentos públicos?<br>Sim   | 10 - O imóvel é construído em concreto e alvenaria, sem complementos de madeira ou pré-moldado?<br>Sim |
| 11 - O imóvel possui características uni-familiares?<br>Sim   | 12 - O imóvel tem um único uso (só residencial ou só comercial)?<br>Sim                                |
| 13 - O imóvel constitui boa garantia dentro das atuais condições do mercado imobiliário e sua liquidez?<br>Sim  | 14 - O imóvel apresenta condições de habitabilidade?<br>Sim  |
| 15 - O imóvel não está localizado em área classificada como de Risco pela Defesa Civil?<br>Sim  | 16 - O Imóvel possui suspeitas de contaminação?<br>Não   |

**CONCLUSÃO**

|   |   |
|---|---|
| 01 - Tipo do Acompanhante<br>Outros - Vistoria Externa  | 02 - Nome Acompanhante Vistoria<br>Vistoria Externa |
| 03 - Contato Telefônico Acompanhante<br>Vistoria Externa  |   |
| 04 - Observações Finais<br>Sob as Coordenadas: 22°51'38.8"S 42°18'01.5"W<br>No local o vizinho a esquerda encontra-se identificado conforme a numeração do avaliando, verificou-se que o imóvel não possui delimitação física com o imóvel a esquerda, portanto unificado. Para o auxílio da vinculação foi utilizado planta de quadra e lote.<br>Trata-se de vistoria externa, por este motivo não foi possível identificar as características internas do imóvel, estado de ocupação ou possíveis patologias. Para efeito de cálculos adotamos SITUAÇÃO PARADIGMA, considerando os seguintes critérios: estimamos sua idade aparente, estado de conservação e padrão construtivos com base na fachada, documentação e padrão da região. |   |

**AMOSTRAS**

|           |   |
|-----------|---|
| AMOSTRA 1 | R\$ 350.000,00  |
|           | Endereço<br>Rua Antônio Gonçalves Jardim, 0/0 , Paraty<br>Tipo de Imóvel<br>Casa<br>Qtd. Quartos<br>3<br>Qtd. Banheiros<br>2<br>Qtd. Vagas<br>2<br>Área privativa<br>90,00<br>Valor<br>R\$ 350.000,00<br>Idade aparente<br>35<br>Padrão de acabamento<br>Baixo<br>Estado de conservação<br>Regular<br>Área do terreno<br>450,00<br>Padrão terreno<br>Médio<br>Topografia<br>Terreno Plano<br>URL<br><a href="https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-3-quartos-paraty-bairros-araruama-com-garagem-450m2-venda-RS350000-id-2776779899/?source=ranking%2Crp">https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-3-quartos-paraty-bairros-araruama-com-garagem-450m2-venda-RS350000-id-2776779899/?source=ranking%2Crp</a> |
| AMOSTRA 2 | R\$ 450.000,00  |
|           | Endereço<br>Rua Aimberê, 412/0 , Paraty<br>Tipo de Imóvel<br>Casa<br>Qtd. Quartos<br>4<br>Qtd. Banheiros<br>1<br>Qtd. Vagas<br>3<br>Área privativa<br>116,00<br>Valor<br>R\$ 450.000,00<br>Idade aparente<br>25<br>Padrão de acabamento<br>Baixo<br>Estado de conservação<br>Regular<br>Área do terreno<br>450,00<br>Padrão terreno<br>Médio<br>Topografia<br>Terreno Plano<br>URL<br><a href="https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-4-quartos-paraty-bairros-araruama-com-garagem-116m2-venda-RS450000-id-2839117334/?source=ranking%2Crp">https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-4-quartos-paraty-bairros-araruama-com-garagem-116m2-venda-RS450000-id-2839117334/?source=ranking%2Crp</a>               |
| AMOSTRA 3 | R\$ 180.000,00  |
|           | Endereço<br>Rua Carioca, 0/0 , Paraty<br>Tipo de Imóvel<br>Terreno - Lote<br>Valor<br>R\$ 180.000,00<br>Área do terreno<br>432,00<br>Padrão terreno<br>Médio<br>Topografia<br>Terreno Plano<br>URL<br><a href="https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-paraty-bairros-araruama-432m2-venda-RS180000-id-2812232324/?source=ranking%2Crp">https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-paraty-bairros-araruama-432m2-venda-RS180000-id-2812232324/?source=ranking%2Crp</a>   |
| AMOSTRA 4 | R\$ 150.000,00  |
|           | Endereço<br>Rua Aimores, 0/0 , Paraty<br>Tipo de Imóvel<br>Terreno - Lote<br>Valor<br>R\$ 150.000,00<br>Área do terreno<br>446,00<br>Padrão terreno<br>Médio<br>Topografia<br>Terreno Plano<br>URL<br><a href="https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-paraty-bairros-araruama-446m2-venda-RS150000-id-2854315617/?source=ranking%2Crp">https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-paraty-bairros-araruama-446m2-venda-RS150000-id-2854315617/?source=ranking%2Crp</a>   |
| AMOSTRA 5 | R\$ 155.000,00  |
|           | Endereço<br>Rua das Palmeiras, 0/0 , Paraty<br>Tipo de Imóvel<br>Terreno - Lote<br>Valor<br>R\$ 155.000,00<br>Área do terreno<br>450,00<br>Padrão terreno<br>Médio<br>Topografia<br>Terreno Plano<br>URL<br><a href="https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-paraty-bairros-araruama-450m2-venda-RS155000-id-2775213729/?source=ranking%2Crp">https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-paraty-bairros-araruama-450m2-venda-RS155000-id-2775213729/?source=ranking%2Crp</a>   |

**AVALIAÇÃO DO IMÓVEL**

|                                 |                         |                             |
|---------------------------------|-------------------------|-----------------------------|
| Metodologia<br>Método Evolutivo | Grau de precisão<br>III | Grau de fundamentação<br>II |
|---------------------------------|-------------------------|-----------------------------|

**CÁLCULO DO COEFICIENTE DE DEPRECIACÃO**

|           | Idade Aparente | Estado de Conservação | Vida Útil | % da VU | Coef. Ross Heidecke | Valor Residual (%) | Depreciação |
|-----------|----------------|-----------------------|-----------|---------|---------------------|--------------------|-------------|
| Avaliando | 25             | Regular               | 70        | 35,71   | 0,025               | 20                 | 0,209       |
| 1         | 35             | Regular               | 70        | 50,00   | 0,025               | 20                 | 0,313       |
| 2         | 25             | Regular               | 70        | 35,71   | 0,025               | 20                 | 0,209       |
| 3         |                |                       |           |         |                     |                    |             |
| 4         |                |                       |           |         |                     |                    |             |
| 5         |                |                       |           |         |                     |                    |             |

**CÁLCULO DE VALOR DA ÁREA CONSTRUÍDA**

|           | Área (m²) | CUB (R\$/m²) | Ajuste Padrão Acab. | Depreciação | CUB Ajustado (R\$/m²) | Valor Final    |
|-----------|-----------|--------------|---------------------|-------------|-----------------------|----------------|
| Avaliando | 114,47    | R\$ 2.382,16 | 1,06                | 0,209       | R\$ 1.990,11          | R\$ 227.807,59 |
| 1         | 90,00     | R\$ 2.382,16 | 1,21                | 0,313       | R\$ 1.983,49          | R\$ 178.514,21 |
| 2         | 116,00    | R\$ 2.382,16 | 1,21                | 0,209       | R\$ 2.283,76          | R\$ 264.915,90 |
| 3         |           |              |                     |             |                       |                |
| 4         |           |              |                     |             |                       |                |
| 5         |           |              |                     |             |                       |                |

**CÁLCULO DE VALOR DO TERRENO**

|   | Área (m²) | Valor Terreno  | Valor Unit. | I. Fiscal | F1   | F2   | F3   | F4   | F5 | F6 | F7 | F8 | F9 | FAT   | SAN | Valor Unit. Final |
|---|-----------|----------------|-------------|-----------|------|------|------|------|----|----|----|----|----|-------|-----|-------------------|
| 1 | 450,00    | R\$ 171.485,79 | R\$ 381,08  | 1,00      | 0,90 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | -  | -  | -  | -  | -  | 1,000 | S   | R\$ 342,97        |
| 2 | 450,00    | R\$ 185.084,10 | R\$ 411,30  | 1,00      | 0,90 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | -  | -  | -  | -  | -  | 1,000 | S   | R\$ 370,17        |
| 3 | 432,00    | R\$ 180.000,00 | R\$ 416,67  | 1,00      | 0,90 | 0,99 | 1,00 | 1,00 | -  | -  | -  | -  | -  | 0,990 | S   | R\$ 371,25        |
| 4 | 446,00    | R\$ 150.000,00 | R\$ 336,32  | 1,00      | 0,90 | 1,00 | 1,05 | 1,00 | -  | -  | -  | -  | -  | 1,050 | S   | R\$ 317,83        |
| 5 | 450,00    | R\$ 155.000,00 | R\$ 344,44  | 1,00      | 0,90 | 1,00 | 1,05 | 1,00 | -  | -  | -  | -  | -  | 1,050 | S   | R\$ 325,50        |

F1 (Oferta), F2 (Área), F3 (Vegetação), F4 (Topografia)

**HOMOGENEIZAÇÃO**

|                   |                                    |   |   |
|-------------------|------------------------------------|---|---|
| N° elementos<br>5 | Valor unitário médio<br>R\$ 345,54 | Limite inferior -30% (R\$/m²)<br>R\$ 241,88 | Limite superior +30% (R\$/m²)<br>R\$ 449,21 |
|-------------------|------------------------------------|---|---|

**SANEAMENTO**

|                          |                                    |   |   |
|--------------------------|------------------------------------|---|---|
| N° elementos<br>5        | Valor unitário médio<br>R\$ 345,54 | Limite inferior -30% (R\$/m²)<br>R\$ 328,63 | Limite superior +30% (R\$/m²)<br>R\$ 362,46 |
| Desvio padrão<br>24,7177 | Coef. Variação<br>7,1533           | T de Student<br>1,53                        | Intervalo Confiabilidade<br>0,0979          |

**DETALHAMENTO DOS VALORES**

|   |   |                                       |
|---|---|---------------------------------------|
| Área do terreno (m²)<br>450,00          | Valor unitário(R\$/m²)<br>R\$ 345,54    | Valor parcial (R\$)<br>R\$ 155.494,34 |
| Área construída averbada (m²)<br>114,47 | Valor unitário (R\$/m²)<br>R\$ 1.990,11 | Valor parcial (R\$)<br>R\$ 227.807,59 |

**QUADRO DE RESUMO**

|                             |                |
|-----------------------------|----------------|
| Valor de avaliação          | R\$ 383.301,93 |
| Fator de ajuste do mercado  | 1,0            |
| Valor de avaliação ajustado | R\$ 383.000,00 |
| Fator de liquidez           | 0,7000         |
| Valor de venda forçada      | R\$ 268.000,00 |

**AVALIAÇÃO FINAL**

|  |                |
|--|----------------|
| Valor de avaliação para efeito de garantia | R\$ 383.000,00 |
|--|----------------|

**COMENTÁRIOS**

Trata-se de vistoria externa, por este motivo não foi possível identificar as características internas do imóvel, estado de ocupação ou possíveis patologias. Para efeito de cálculos adotamos SITUAÇÃO PARADIGMA, considerando os seguintes critérios: estimamos sua idade aparente, estado de conservação e padrão construtivos com base na fachada, documentação e padrão da região.

**RESPONSÁVEL PELO LAUDO**

São Paulo, Sexta-feira, 9 de Janeiro de 2026

**Heraldo Shoji Munakata**  
5060383263

■ Declaro que não tenho interesse direto ou indireto no imóvel ou na transação em questão e que este laudo de avaliação foi elaborado conforme as normas da avaliação aceitas pela jurisdição do local do imóvel avaliado, normas ABNT e IBAPE, e segundo os critérios e Políticas definidas pela Instituição Financeira solicitante deste laudo.

■ LAUDO DE AVALIAÇÃO CONFIDENCIAL E DE USO RESTRITO: este documento fornece informações pré-estabelecidas entre o Banco Santander e o responsável pela elaboração deste laudo e somente poderá ser acessado e utilizado pelas áreas internas do Banco Santander e terceiros autorizados.

■ A avaliação tem por finalidade atribuir o valor de mercado do imóvel para fins de estabelecer o valor do financiamento máximo e/ou enquadramento da operação nas regras e limites operacionais estabelecidos pelo Banco Santander. Cabe ao proponente verificar a exata localização, metragem, divisas e eventuais defeitos do imóvel.



Fachada



Fachada



Fachada



Vista da Rua



Vizinho a Esquerda



Identificação Vizinho a Esquerda



Vizinho a Direita S/ Identificação



Vizinho Frontal



Identificação Vizinho Frontal



Vizinho pelos Fundos



Identificação Vizinho pelos Fundos



Local



Planta